



Roj: **STS 58/2026 - ECLI:ES:TS:2026:58**

Id Cendoj: **28079110012026100030**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **15/01/2026**

Nº de Recurso: **6645/2020**

Nº de Resolución: **27/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **RAQUEL BLAZQUEZ MARTIN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Madrid, núm. 40, 03-02-2020 (proc. 495/2018),
SAP M 11464/2020,
ATS 15149/2022,
STS 58/2026,
AATS 2383/2026**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 27/2026

Fecha de sentencia: 15/01/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 6645/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 17/12/2025

Ponente: Excm. Sra. D.^a **Raquel Blázquez Martín**

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID, SECCIÓN DECIMOCTAVA

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: RCS

Nota:

CASACIÓN núm.: 6645/2020

Ponente: Excm. Sra. D.^a **Raquel Blázquez Martín**

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 27/2026

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Manuel Almenar Belenguer

D.^a **Raquel Blázquez Martín**

En Madrid, a 15 de enero de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la parte demandante, la mancomunidad de propietarios de la DIRECCION000, contra la sentencia 325/2020, de 23 de octubre, dictada por la Sección Decimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación 369/2020, derivado del juicio ordinario 495/2018 del Juzgado de Primera Instancia núm. 40 de Madrid, sobre ilegalidad de obras realizadas en un edificio en régimen de propiedad horizontal.

La parte recurrente ha estado representada por el procurador D. Antonio García Martínez y ha actuado bajo la dirección letrada de D. Miguel Ángel Martín Hortelano.

Son parte recurrida las demandadas Cidaba S.L. y Consultas y Análisis 2AC Gestión de Servicios S.L. En el curso del proceso Cidaba S.L. ha absorbido a Consultas y Análisis 2AC Gestión de Servicios S.L., por lo que la sociedad absorbente ha quedado como única parte recurrida, representada por el procurador D. Javier Zabala Falcó y bajo la dirección letrada de D. Álvaro Remón Peñalver.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.^a **Raquel Blázquez Martín**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-El procurador D. Antonio García Martín, en nombre y representación de la mancomunidad de propietarios de la DIRECCION000, interpuso demanda de juicio ordinario contra Consultas y Análisis 2AC Gestión de Servicios S.L. y contra Cidaba S.L. en la que solicitaba que se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:

«[...]»

«1º.- Declare la ilegalidad de las obras realizadas por las demandadas que son objeto de esta demanda.

»2º.- Condene a las demandadas, conjunta y solidariamente, a estar y pasar por dicha declaración y a devolver a su estado original el muro medianero y la totalidad de los elementos comunes alterados con la ejecución de dichas obras, dejándolos en perfecto estado.

3º.- Sin perjuicio de lo anterior, condene a las demandadas, conjunta y solidariamente, a:

»1) Ejecutar un cerramiento igual al original, es decir, un doble muro de fábrica de ladrillo perforado cogido con mortero de cemento de 1/2 pie de espesor (una hoja a cada lado de la junta de dilatación).

»2) Demoler aquellos elementos que, por estar situados en la medianera, impidan la construcción de los citados muros.

»3) Levantar el solado existente para permitir la construcción de los muros directamente apoyados sobre el forjado estructural.

Para cumplir la condena a ejecutar las actuaciones contempladas en los numerales 1, 2 y 3 del ordinal 3º del suplico, las demandadas habrán de hacer, cuando menos, todas y cada una de las partidas de obra que se describen y detallan en el apartado 3 del informe pericial aportado con el número 13 de esta demanda.

»Además, los trabajos deberán ejecutarse bajo la dirección facultativa de un técnico cualificado que, tras la finalización de éstos, expida la correspondiente certificación.

»4º.- Todo ello de cuenta y cargo de las demandadas, que deberá pagar todos los gastos que ocasionen las anteriores actuaciones, de manera conjunta y solidaria.

»5º.- Bajo apercibimiento a las demandadas de que, en caso de no hacer cuanto antecede, podrá la actora pedir que se le faculte para encargarlo a un tercero, que lo hará con cargo a las demandadas y a su costa. Quedando las demandadas obligadas a permitir la entrada en sus locales y a facilitar el acceso por los mismos.

»6º.- Con imposición de costas a las demandadas».

2.-La demanda fue presentada el 25 de abril de 2018 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia núm. 40 de Madrid, fue registrada con el núm. 495/2018. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de las demandadas.

3.-El procurador D. Javier Zabala Falcó, en representación de las entidades Cidaba S.L. y Consultas y Análisis 2AC Gestión de Servicios S.L., por escritos presentados respectivamente el 16 y el 24 de julio de 2018, contestaron a la demanda, en el sentido de solicitar su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 40 de Madrid, dictó sentencia de 3 de febrero de 2020, cuyo fallo dispone:

«[...]»

«La ESTIMACIÓN de la demanda de juicio ordinario presentada por la Mancomunidad de DIRECCION000 contra Consultas y Análisis 2AC Gestión de Servicios, S.L. y Cidaba, S.L., declarando la ilegalidad de las obras realizadas por las demandadas [en] el muro de separación entre el local nº NUM000 y el local NUM001 y condenando a las demandadas, conjunta y solidariamente, a estar y pasar por dicha declaración y a devolver a su estado original el muro medianero y la totalidad de los elementos comunes alterados con la ejecución de dichas obras, dejándolos en perfecto estado, es decir, (i) ejecutar un cerramiento igual al original [...] un doble muro de fábrica de ladrillo perforado cogido con mortero de demento de 1/2 pie de espeso (una hoja a cada lado de la junta de dilatación); (ii) demoler aquellos elementos que por estar situados en la medianera, impidan la construcción de los citados muros; (iii) levantar el solado existente para permitir la construcción de los muros directamente apoyados sobre el forjado estructural, para lo que deberán hacer todas y cada una de las partidas de obra que se describen y detallan en el apartado 3 del informe pericial aportado como documento nº 13 de [la] demanda, bajo la dirección facultativa de un técnico cualificado que, tras la finalización de éstos, expida la correspondiente certificación; todo ello de cuenta y cargo de las demandadas.

»En cuanto a las costas procesales, procede su imposición solidaria a las demandadas».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Cidaba S.L. y de Consultas y Análisis 2AC Gestión de Servicios S.L. La actora se opuso al recurso.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la Sección Decimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número 369/2020, y tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia 325/2020, de 23 de octubre, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Que estimando el recurso de apelación interpuesto por Cidaba S.L. y Consultas y Análisis 2AC Gestión de Servicios S.L. representadas por el Procurador de los Tribunales Sr. Zabala Falcó contra la sentencia dictada por la Ilma. Sra. Magistrada Juez titular del Juzgado de 1ª. Instancia nº 40 de Madrid de fecha 3 de febrero de 2020 en autos de juicio ordinario nº 495/4018 DEBEMOS REVOCAR Y REVOCAMOS la misma y en su consecuencia, desestimando la demanda en su día formulada contra ellas por la Mancomunidad de Propietarios de la DIRECCION000 de Madrid DEBEMOS ABSOLVER Y ABSOLVEMOS a las citadas demandadas de los pedimentos en ella contenidos, sin expreso pronunciamiento en cuanto a las costas procesales causadas en ninguna de ambas instancias».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.-El procurador D. Antonio García Martínez, en representación de la mancomunidad de propietarios de la DIRECCION000, interpuso recurso de casación, invocando interés casacional derivado de la interpretación de una norma de vigencia inferior a cinco años (en referencia al art. 10.3.b] de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal) y por vulneración de la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Los motivos del recurso de casación cuentan con el encabezamiento siguiente:

«1.- Primer motivo de casación. [...]»

» Elementos esenciales: Infracción del artículo 10.3 b) de la Ley de Propiedad Horizontal. La sentencia recurrida excluye la aplicación de éste en los casos de división y agregación material en contra del claro tenor literal de la norma. La aprobación por las tres quintas partes de los propietarios, nominal y de coeficientes, es previa y preceptiva también en los supuestos de división y agregación material. Cita precisa de la norma infringida: el motivo se basa en la infracción del artículo 10.3 b) de la Ley de Propiedad Horizontal, cuyo texto ha sido ya transcrito en la primera parte de este escrito. [...]»

«2.- Segundo motivo de casación. [...]»

»Elementos esenciales: Oposición a la Sentencia del Tribunal Supremo número 445/2020 de fecha 20 de julio de 2020, por cuanto la misma entiende, con fundamento en el artículo 10.3 b) LPH, que la división, con creación material de dos elementos donde antes únicamente existía uno, requiere inicialmente un acuerdo de



aprobación comunitaria por una mayoría de tres quintos nominal y de coeficientes, y ello aún en el caso de que no existiera prohibición estatutaria.»

«3.- Tercer motivo de casación. [...]

»Elementos esenciales: Nueva Infracción del artículo 10.3 b) de la Ley de Propiedad Horizontal. No cabe prescindir de la previa aprobación por las tres quintas partes de los propietarios, nominal y de coeficientes, en ningún caso, ni siquiera en aquellos en los que la unión de dos locales no afecte a elementos comunes. El artículo 10.3 b) también protege la fábrica del edificio. [...]

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto el 2 de noviembre de 2022, que admitió el recurso y acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

3.-Las entidades Cidaba S.L., que ya había absorbido a Consultas y Análisis 2AC Gestión de Servicios S.L., se opuso al recurso.

4.-Por providencia de 4 de noviembre de 2025 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 17 de diciembre de 2025, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes necesarios para resolver el recurso*

Son antecedentes necesarios para resolver el recurso de casación, que resultan de los hechos que se declaran probados en la sentencia recurrida y de las actuaciones de primera y de segunda instancia, los siguientes:

1.-La mancomunidad de la DIRECCION000 está constituida sobre un único edificio que, a su vez, está formado por cinco casas identificadas con los números DIRECCION000, con el número DIRECCION001 y con el número DIRECCION002.

2.-La escritura de parcelación horizontal fue otorgada el 21 de julio de 1977 y de ella forman parte los estatutos. Se trata de un único bloque de cinco casas, concebidas como una unidad física -art. 2 de los estatutos- de manera que se diferencia entre los elementos comunes a todos los pisos y locales -art. 3- de los elementos comunes de cada casa -arts. 4 a 8-. El bloque que alberga las cinco casas carece de medianerías externas con otros edificios, como puede comprobarse en la foto aérea del documento 9 de la demanda, en la que se identifican además las cinco casas concernidas y los portales de entrada a cada una de ellas.

3.-El edificio único, formado por las mencionadas «cinco casas» consta de 185 departamentos, destinados a locales comerciales, vivienda u oficinas.

4.-La mercantil Cidaba S.L. (en adelante, Cidaba) adquirió el 2 de octubre de 1997 el departamento NUM000, destinado a vivienda, sito en la planta DIRECCION003.

5.-Otra sociedad, Consultas y Análisis 2AC Gestión de Servicios, S.L. (en adelante, Consultas y Análisis), cuya administradora única es la misma que la de Cidaba (D.^a Marí Luz), adquirió el 28 de abril de 2017 el departamento número NUM001, destinado a oficina, sito en la DIRECCION004, que es contiguo al departamento NUM000, aunque este tiene su acceso por un portal diferente y relativamente distante del portal de la DIRECCION005.

6.-Ya después de la iniciación del litigio que ha dado lugar a este recurso, Cidaba ha absorbido a Consultas y Análisis, por lo que ha quedado como propietaria única de los departamentos NUM001 y NUM000.

7.-El 18 de julio de 2017, Consultas y Análisis cursó una comunicación administrativa previa para actuaciones urbanísticas (documento núm. 7 de la demanda) que describió literalmente como «apertura de hueco unión dos inmuebles y obras de acondicionamiento de espacios», que fueron paralizadas cautelarmente por resolución de la sección de disciplina urbanística y procedimiento sancionador del Ayuntamiento de Madrid, distrito de Chamberí, el 15 de septiembre de 2017 (documento núm. 8 de demanda), por carecer de licencia.

En la resolución que ordenó la suspensión inmediata de las obras estas quedaron descritas como la unión de «dos estancias, una vivienda y un local, de dos comunidades de propietarios diferentes, por la medianera, una ubicada en la DIRECCION004 y la otra afectando a la Comunidad de la DIRECCION002».

La resolución administrativa de suspensión de las obras no fue recurrida. El 18 de septiembre de 2017 Consultas y Análisis presentó una declaración responsable sobre las actuaciones previstas en el departamento

NUM001, el de la DIRECCION004 (documento 14 de la demanda), que describió genéricamente como «obras de acondicionamiento puntual en local sin actividad» consistentes en la «compartimentación con tabiquería de pladur y adecuación de instalaciones a la nueva distribución». En la misma fecha presentó una comunicación previa para actuaciones urbanísticas en el departamento de la DIRECCION002 (departamento NUM000), que, según el documento 15 de la demanda, consistirían en obras de acondicionamiento puntual descritas como «cambios de distribución en tabiquería de baño para convertirlo en habitación, se rehace baño de servicio y se amplía baño del pasillo, acuchillado y barnizado de parquet». Es un hecho no controvertido que las demandadas recibieron con posterioridad, en febrero de 2018, la oportuna licencia municipal para el cambio de uso de local a vivienda.

8.- Las actuaciones realizadas sobre los departamentos en cuestión realmente consistieron en que las sociedades titulares de ambas propiedades colindantes procedieron a la apertura de dos huecos o puertas en el muro divisorio que sirven de comunicación entre ambos, uniendo los dos inmuebles.

9.- En el acta de la junta de la mancomunidad de 4 de abril de 2018 se expresó la oposición mayoritaria de los asistentes a las obras realizadas, que no cuentan con ningún tipo de autorización de la mancomunidad, y se autorizó expresamente a la junta de gobierno para la interposición de la demanda judicial.

10.- La mancomunidad de propietarios interpuso la demanda que dio lugar a este procedimiento frente a Cidaba y a Consultas y Análisis; en ella solicitó que se declarara la ilegalidad de la unión de ambos inmuebles, con la consiguiente condena a reponer el estado original del muro medianero y la totalidad de los elementos alterados en los términos que se indican en el informe pericial aportado con dicha demanda. La pretensión de la demanda se basa en que la unión de ambos inmuebles se realizó sin la oportuna licencia urbanística y contraviniendo lo dispuesto en el art. 10.3.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (en adelante, LPH) y en el art. 28 de los estatutos de la mancomunidad.

El art. 28 de dichos estatutos (más adelante se volverá sobre ellos) prevé que «[l]os propietarios de locales comerciales con accesos independientes, podrán unir o dividir de hecho y de derecho o registralmente sus locales, y crear entreplantas», sin necesidad de acuerdo comunitario, si se cumplen una serie de requisitos que no concurren en este caso, porque los departamentos agregados no son locales comerciales con accesos independientes, sino una vivienda y una oficina.

Las demandadas se opusieron a la demanda alegando, básicamente, que la obra cuenta con licencia, que el muro de separación entre departamentos, que es el único elemento afectado, es privativo y no común, y que los estatutos de la mancomunidad no prohíben la unión de dos viviendas.

11.- La sentencia de primera instancia estimó la demanda e impuso a las demandadas las costas de la primera instancia. Consideró acreditada la ilegalidad de las obras realizadas por las demandadas y, en consecuencia, ordenó la reposición del muro y de los elementos comunes. Utilizó para ello los siguientes argumentos: (i) la acción de las demandadas, mediante la apertura de los dos huecos que comunican los inmuebles, ha producido una agregación de superficie entre dos inmuebles -concretamente un aumento de la superficie del inmueble NUM000 por agregación de parte del NUM001 - sin acuerdo de la junta, por lo que se ha incumplido el art. 10.3.b) LPH, en la redacción aplicable al caso, que exige el acuerdo de la junta por mayoría de tres quintas partes de propietarios y cuotas; (ii) la autorización administrativa se obtuvo después de la realización de la obra y no prejuzga la legalidad civil de la misma; (iii) el muro en el que se abrieron los huecos es un elemento común, según los estatutos, cuyo art. 3 incluye en el elenco de elementos comunes los muros medianeros, que solo pueden ser los que dividen a las cinco casas, puesto que la mancomunidad no tiene medianerías externas con ningún otro edificio, y en este caso los inmuebles afectados pertenecen a casas distintas dentro del edificio, por lo que su muro de separación es necesariamente común; (iv) se han vulnerado, además, los arts. 7 y 9 LPH.

12.- La Audiencia Provincial de Madrid estimó el recurso de apelación interpuesto por las demandadas y revocó la sentencia de primera instancia, en el sentido de desestimar la demanda, sin hacer imposición de las costas de la primera instancia, por las dudas de derecho apreciadas, ni de las del recurso, debido a su estimación.

La Audiencia consideró probado que, de mutuo acuerdo entre las sociedades titulares de los departamentos colindantes, con idéntica representación legal, se ha procedido a su comunicación interna mediante la apertura de dos huecos o puertas en el muro divisorio, que no tiene el carácter de muro estructural (la pericial demostró que la estructura del edificio se compone de vigas y pilares, por lo que la pared afectada es simplemente divisoria, sin función estructural), ni siquiera de muro medianero, pues no hay base estatutaria para considerar esa pared como medianera. Razonó sobre este punto que el art. 3 de los estatutos menciona los «muros medianeros» como mera reproducción del art. 396 del Código Civil (CC), que se refiere a muros entre fincas de distintos propietarios o comunidades. En este caso, el edificio no tiene medianerías con terceros, pero ello no implica que ese concepto deba aplicarse automáticamente a tabiques internos entre las casas de la misma mancomunidad, pues no hay paredes de división estructural entre las cinco casas y si los estatutos hubieran



querido otorgar el carácter de elemento común a los muros separadores de la verticalidad de cada portal deberían haberlo expresado así. Tampoco puede haber medianería porque, además de no constar la existencia de comunidades de propietarios por cada portal, no hay una dualidad real de propietarios, al pertenecer los dos departamentos a propietarios vinculados que consintieron la apertura de huecos, y posteriormente incluso a la misma sociedad.

Consideró igualmente acreditado que, pese a la apertura de estos huecos, se mantuvo la independencia de ambos departamentos, con distintos accesos, distintas acometidas y distintos servicios comunes, y se mantuvo igualmente la individualidad de cada uno de ellos ante la mancomunidad en cuanto a sus coeficientes, cuotas, derechos societarios o comunitarios, voto, asistencia a juntas, etc. Por último, la Audiencia consideró que la apertura de esos dos huecos de comunicación entre departamentos no significa que se haya procedido a una agregación o aumento de superficie de una de las fincas correlativas a una segregación o disminución de la superficie de la otra, ni tampoco una afectación de la estructura o fábrica del edificio a los efectos del art. 10.3 LPH.

Por ello, concluyó que la actuación de las demandadas no constituía una agregación jurídica, sino meramente física que, por sus características, no formaba parte del ámbito de aplicación del art. 10.3.b) LPH, sino del propio del art. 7.1 de la misma norma. Para ello, diferenció entre la agregación o división jurídica y la mera unión material. Mientras la primera implica crear un único inmueble, alterar cuotas de participación en los servicios comunes y en el título constitutivo y requiere acuerdo de la comunidad en los términos del art. 10.3.b) LPH, la segunda se limita a comunicar físicamente dos fincas contiguas sin fusionarlas jurídicamente, de modo que no requiere el acuerdo por mayoría de tres quintos, sino que cae dentro del ámbito de aplicación del art. 7.1 LPH, que permite obras internas siempre que no afecten a elementos comunes ni a la seguridad.

La sentencia apreció que el tabique existente entre los dos departamentos, en el que se abrieron los huecos es un elemento privativo o común solo a los dos comuneros colindantes, quienes consintieron la obra, y que esa apertura de los huecos no afecta a la estructura, a la seguridad ni a la configuración del edificio. Tuvo en cuenta, además, que los estatutos no prohíben la unión física de fincas de distintos portales, y prueba de ello es que su art. 28, cuando permite unir locales comerciales con acceso independiente, no exige que pertenezcan al mismo portal. Valoró, además, que no se causaban perjuicios para la comunidad ni para los comuneros ni constaba afectación, alteración o invasión de elementos comunes.

13.-La mancomunidad demandante ha interpuesto recurso de casación basado en tres motivos, que pasamos a analizar.

SEGUNDO.- *Recurso de casación. Causas de inadmisibilidad alegadas por la parte recurrida*

1.-El recurso de casación plantea desde diferentes puntos de vista la infracción del art. 10.3.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (LPH), que invoca como norma de vigencia inferior a cinco años sobre la que no existe jurisprudencia, pues sobre ella solo ha recaído la sentencia de esta sala 445/2020, de 20 de julio, que, por tratarse de una sentencia aislada, no es suficiente para formar jurisprudencia, y que además sigue un criterio opuesto al de la sentencia recurrida. Invoca, pues, el interés casacional por norma de vigencia inferior a cinco años (el art. 10.3.b) LPH) y por vulneración de la jurisprudencia del Tribunal Supremo. De forma complementaria, se identifica como norma infringida por aplicación indebida el art. 7.1 LPH.

2.-En el primer motivo del recurso se alega que la sentencia recurrida excluye la aplicación del art. 10.3.b) LPH en los casos de división y agregación material en contra del claro tenor literal de la norma, del que se desprende que la aprobación por las tres quintas partes de los propietarios, nominal y de coeficientes, es previa y preceptiva también en los supuestos de división y agregación material.

En el desarrollo del motivo, la recurrente argumenta que el art. 10.3.b) LPH hace referencia expresa y literal a la «división material» de los pisos o locales, por lo que no es viable la diferenciación que establece la Audiencia entre la división o agregación material y jurídica.

3.-En el segundo motivo de casación se alega la vulneración del art. 10.3.b) LPH por oposición a la única sentencia de esta sala que ha interpretado hasta ahora la norma, en la redacción introducida por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas -en adelante, Ley 8/2013 - (sentencia 445/2020, de 20 de julio) y que concluye que la división, con creación material de dos elementos donde antes únicamente existía uno, requiere previamente el previo acuerdo comunitario por la doble mayoría de tres quintos, nominal y de coeficientes, y ello aún en el caso de que no existiera prohibición estatutaria.

En el desarrollo del motivo, la recurrente explica la identidad de razón que a su juicio existe entre el supuesto de hecho que analiza dicha sentencia y los hechos controvertidos en este procedimiento.

4.-El tercer motivo de casación plantea de nuevo la infracción del art. 10.3. b) de la LPH, pues la norma exige el acuerdo comunitario, independientemente de que la agregación material de inmuebles privativos afecte o no a los elementos comunes.

En el desarrollo del motivo, la recurrente alega que la sentencia recurrida ha desplazado indebidamente el art. 10.3.b) LPH por la aplicación errónea del art. 7.1 LPH, lo que produce el efecto de eludir la necesaria aprobación por las tres quintas partes de los propietarios, nominal y de coeficientes, también en los casos de agregación material, independientemente de que se afecte o no a los elementos comunes.

5.-La parte recurrida ha alegado causas de inadmisibilidad del recurso que realmente no concurren. Argumenta, en síntesis, que existe una discrepancia entre el encabezamiento de los motivos y su desarrollo, que no se justifica el interés casacional, que no se ataca la razón decisoria de la sentencia y que no se respetan los hechos probados.

No compartimos ninguno de estos argumentos, pues no se aprecia tal discrepancia entre el encabezamiento y el desarrollo de cada uno de los tres motivos, como lo evidencia la explicación, que sigue a cada encabezamiento, de las razones que, a juicio de la recurrente, avalan cómo se ha infringido la norma citada, por qué se ha producido esa infracción y en qué consiste la misma. De otro lado, el interés casacional se justifica suficientemente, desde la doble perspectiva de la aplicación de una norma con vigencia inferior a cinco años -la Ley 8/2013 fue publicada en el BOE 153 de 27 de junio de 2013 y entró en vigor al día siguiente de su publicación; la primera oportunidad de ser invocada tuvo lugar con la demanda formulada el 10 de mayo de 2018-, y de la vulneración de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, por aplicación de un criterio contrario al de nuestra sentencia 445/2020, de 20 de julio, que es la única dictada hasta la fecha sobre la interpretación del art. 10.3.b) LPH, en la redacción que le dio la citada Ley 8/2013, de 26 de junio.

La articulación de los tres motivos tiene como causa la necesidad de impugnar los distintos perfiles de la razón decisoria de la sentencia y se respetan expresamente los hechos probados, en particular, en lo que se refiere a la no afectación de elementos comunes y a la calificación del muro como no medianero, tal y como se indica expresamente en las páginas 16 y 17 del recurso.

Según jurisprudencia reiterada (entre otras muchas, sentencias 911/2025, de 9 de junio, y 529/2025, de 1 de abril), para superar el test de admisibilidad es suficiente la correcta identificación del problema jurídico planteado, así como una exposición adecuada que ponga de manifiesto la consistencia de las razones de fondo del recurso con respeto a los hechos probados.

Estos requisitos se cumplen en el planteamiento de la cuestión jurídico-sustantiva que se plantea en el recurso, consistente en la interpretación del art. 10.3.b) LPH en casos en apertura de huecos de comunicación entre departamentos privativos, pertenecientes a portales diferentes de un edificio, que responde a la voluntad concorde de propietarios vinculados entre sí, sin recabar previamente un acuerdo comunitario que autorice la intervención. En el encabezamiento de cada motivo se identifican con suficiente claridad y precisión las normas sustantivas que se consideran infringidas (arts. 10.3.b) y 7.1 LPH), se respetan los hechos declarados probados, y el recurrente ha justificado debidamente el interés casacional. La parte recurrida, además, ha podido oponerse al recurso con pleno y cabal conocimiento de la cuestión jurídica suscitada sin merma alguna de su derecho de defensa.

Por otra parte, como señalamos en las SSTS 1233/2024, de 3 de octubre; 1634/2024, de 5 de diciembre; 459/2025, de 24 de marzo; 827/2025, de 27 de mayo, 1178/2025, de 21 de julio, entre otras muchas, que:

«[e]ste tribunal ha elaborado la doctrina de las causas absolutas y relativas de inadmisibilidad, fijada en el auto del pleno de 6 de noviembre de 2013 (recurso 485/2012), asumida en resoluciones posteriores como las sentencias 577/2015, de 5 de noviembre; 667/2016, de 14 de noviembre; 292/2017, de 12 de mayo; o más recientemente 142/2021, de 15 de marzo; 629/2021, de 27 de septiembre; 658/2021, de 4 de octubre; 843/2021, de 9 de diciembre; 283/2022, de 4 de abril, 1032/2022, de 23 de diciembre o 1219/2023, de 11 de septiembre, entre otras muchas. Según tal doctrina:

»"[...] puede ser suficiente para pasar el test de admisibilidad y permitir el examen de fondo del recurso, la correcta identificación de determinados problemas jurídicos, la exposición aun indiciaria de cómo ve la parte recurrente el interés casacional y una exposición adecuada que deje de manifiesto la consistencia de las razones de fondo. En tales casos, una interpretación rigurosa de los requisitos de admisibilidad que impidan el acceso a los recursos extraordinarios no es adecuada a las exigencias del derecho de tutela efectiva jurídica de la sentencia (sentencias 667/2016, de 14 de noviembre, con cita de la 439/2013, de 25 de junio; 2/2017, de 10 de enero y 149/2017, de 2 de marzo)".».

TERCERO.- El contenido de los arts. 10.3.b) y 7.1 LPH

1.-La redacción del art. 10.3.b) LPH aplicable al caso procede de la disposición final 1.4 de la citada Ley 8/2013, que, según su preámbulo, trataba de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidieran la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley:

«No se puede hacer depender algunos de sus más importantes efectos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir».

2.-Según dicha norma,

«3. Estarán sujetas al régimen de autorización administrativa que corresponda: [...]

b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el art. 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y según la mayoría de los propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda.

La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría.

A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley».

3.-El art. 10.3.b) LPH fue reformado de nuevo por el RDL 8/2023, de 27 de diciembre, a partir de cuya vigencia el contenido de la norma es el siguiente (no aplicable al caso por obvias razones temporales):

«3. Estarán sujetas al régimen de autorización administrativa que corresponda: [...]

b) Cuando así se haya solicitado, y de acuerdo con el régimen establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte, la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes.

»En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y según la mayoría de los propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley».

Como puede apreciarse, la nueva regulación no eliminó el acuerdo comunitario que se precisa para la agregación o división material de locales o viviendas, sino que sustituyó la referencia a la concreta mayoría por tres quintos por una mención más genérica de la mayoría «que en cada caso procediera», de acuerdo con los nuevos parámetros de la reforma. Se trataba únicamente, como explica el preámbulo del RDL 8/3023, de «acomodar el texto a las modificaciones que fueron introducidas por el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, posteriormente recogidas en la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, tras su tramitación como proyecto de ley en las Cortes Generales». De modo que «[e]l objetivo de las modificaciones que se introducen en el apartado 3 del art. 10 de la Ley 49/1960 es evitar contradicciones con los nuevos regímenes de mayorías establecidos para la realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética en el apartado 2 del art. 17 de la

misma Ley 49/1960; así como clarificar la sujeción al régimen de autorización administrativa establecido en la legislación estatal para los complejos inmobiliarios, así como a los regímenes de autorización establecidos en la legislación de ordenación territorial y urbanística para la realización de determinadas intervenciones en los edificios».

4.-El precedente inmediato del art. 10.3.b) LPH fue el antiguo art. 8 LPH, que fue dejado sin contenido por la Ley 8/2013 y que establecía que:

«Los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material, para formar otros más reducidos e independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o disminuidos por segregación de alguna parte. En tales casos se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la Junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados con sujeción a lo dispuesto en el artículo 5, sin alteración de las cuotas de los restantes».

5.-Por su parte, el art. 7.1 LPH establece:

«1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

»En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.»

CUARTO.- Examen conjunto de los tres motivos del recurso. Estimación

1.-El recurso de casación será estimado porque la actuación de las demandadas es contraria a los estatutos de la mancomunidad y al art. 10.3.b) LPH, por los argumentos que se explicarán a continuación.

2.-Para la correcta comprensión de estos argumentos es necesario partir de la escritura de división horizontal de 21 de julio de 1997, en la que, como ya se ha explicado, se describe un bloque de cinco casas en la DIRECCION004, señalado con los números DIRECCION000, con vuelta a las DIRECCION001 y DIRECCION005, señaladas con los números DIRECCION001 y DIRECCION002, respectivamente. Dicha escritura, después de describir el solar sobre el que está edificado el bloque y los 185 departamentos en los que están divididas las cinco casas, así como las características de cada uno de ellos, contiene los estatutos de la mancomunidad, de cuyo articulado destacamos los siguientes contenidos:

i)El art. segundo establece que «como las cinco casas que componen el bloque [...] se concibieron como una unidad física, a la que se han incorporado instalaciones generales, distinguiremos entre los elementos comunes a todos los locales y viviendas y privativos de determinados locales y viviendas».

ii)El art. tercero define los elementos comunes a todos los pisos y locales, enumerando como tales:

«[E]l solar, el jardín, los cimientos, los muros de carga o estructura y los medianeros, las fachadas y su ornamentación, las conducciones generales de energía, agua, gas, desagües, atarjeas, la sala de calderas y maquinaria ubicada en los sótanos de las casas de DIRECCION004, y las instalaciones generales, con destino todo ello al suministro de agua caliente y calefacción, ambos centrales, del bloque, y, en general, cuantos elementos y servicios están destinados al uso y utilidad de todos los comuneros».

iii)La enumeración que contiene el art. 3 de los estatutos no agota ni mucho menos el elenco completo de elementos comunes. El art. 3 va seguido de los arts. 4 a 8, que describen los elementos comunes propios de cada una de las cinco casas. Mientras que el art. 4 se ocupa de los elementos comunes de los departamentos ubicados en el número DIRECCION001, los arts. 5 a 7 hacen lo propio con los elementos comunes de las tres casas que tienen acceso por los números DIRECCION000, y el art. 8 con los elementos comunes de la casa ubicada en el número DIRECCION002.

iv)Nos centraremos en los arts. 6 y 8, que son los que describen los elementos comunes de las casas en las que se ubican la oficina y la vivienda que han dado lugar a este litigio. Los dos artículos tienen una redacción muy similar y describen como elementos comunes de cada una de esas casas, esto es, del número DIRECCION004, y del número DIRECCION002, los siguientes:

«los pasillos y rellanos de escaleras, el portal, dos ascensores y el montacargas, la vivienda del portero, las conducciones particulares del edificio de energía, agua, gas y desagüe, la antena de televisión y, en general, cuantos elementos y servicios estén destinados al uso y utilidad común de los indicados locales» [entendiendo por locales los departamentos números NUM002 a NUM003 destinados a vivienda, locales comerciales y oficinas].

v) El art. 9 establece que la administración y gobierno de la comunidad estará a cargo de la junta general de propietarios, de las cinco juntas restringidas de propietarios, de un presidente, de cinco vicepresidentes (una por cada casa) y de un administrador. Las juntas restringidas de propietarios están reguladas en los arts. 14 a 17 y el título constitutivo les atribuye la finalidad de administrar y gobernar las comunidades restringidas o servicios comunes que se establecen en los arts. 4 a 8.

vi) El art. 21 prevé que los gastos de mantenimiento, reposición, mejoras, conservación, limpieza, consumos, sueldos, etc., relativos al portal, portería, porteros, escaleras, ascensores, montacargas, etc., de las comunidades o servicios restringidos serán pagados exclusivamente por sus posibles usuarios, esto es, los que constituyan la comunidad restringida «de modo que la cantidad a pagar por cada miembro de la comunidad restringida sea el resultado de dividir la suma de los indicados gastos multiplicada por la cuota del piso, por la suma de las cuotas de la comunidad o servicio restringido».

vii) Los estatutos no prevén la posibilidad de agregar o dividir los diferentes departamentos, salvo en las condiciones establecidas en el art. 28, que contempla la unión o división de hecho y de derecho (esta última expresión parece equipararse a la unión o división registral) de los locales comerciales con accesos independientes, se entiende que desde la vía pública, con la posibilidad incluso de crear entreplantas, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

«A) Que las obras se ejecuten con estricta sujeción a las disposiciones legales vigentes.

B) Que el técnico que redacte el proyecto y vaya a dirigir las obras tenga el visto bueno de la comunidad o, en su defecto, haya sido nombrado por el Decano del Colegio de Arquitectos.

C) Que las obras no afecten a la seguridad del edificio o a los elementos o servicios comunes -excluidas las fachadas del local comercial.

D) Que la nueva o nuevas cuotas sean la suma de los dos locales unidos o, en caso de división, proporcionales a las superficies».

3.- La relación de hechos acreditados, que han quedado explicados en el fundamento de derecho primero de esta resolución, el contenido de los estatutos que se acaban de transcribir, y los argumentos expuestos en el recurso de casación nos llevan a discrepar de la valoración jurídica realizada por la sentencia recurrida, por lo que debemos estimar dicho recurso, casar la sentencia recurrida, y en funciones de instancia, a confirmar la sentencia del juzgado de primera instancia, por las razones que exponemos a continuación.

3.1. La actuación de las sociedades demandadas, consistente en la unión de un departamento destinado a vivienda, perteneciente a la casa de la DIRECCION002, con otro destinado en origen a oficina, que corresponde a una casa diferente, la de la DIRECCION004, equivale a la agrupación de dos departamentos, con destinos diferentes según el título de división horizontal, y pertenecientes a lo que los estatutos denominan diferentes «comunidades restringidas». Ello posibilita a uno y otro departamento disfrutar indistintamente de los elementos comunes de una y otra comunidad restringida (los pasillos y rellanos de escaleras, el portal, los ascensores y el montacargas, las conducciones particulares del edificio de energía, agua, gas y desagüe, la antena de televisión y, en general, todos los elementos y servicios destinados al uso y utilidad común de los elementos «privativos» [léase comunes de cada comunidad restringida] de cada casa) sin participar al mismo tiempo de los gastos de mantenimiento, reposición, mejoras, conservación, limpieza, consumos, sueldos, etc., relativos al portal, portería, porteros, escaleras, ascensores, montacargas, etc., de cada casa.

Podría pensarse que ese detalle es irrelevante y que la suma de los pagos realizados por la titularidad de uno y otro departamento sería equivalente a la cuota final que resultaría de la adición de las respectivas cuotas. Sin embargo, ello no es así, no solo porque la actuación realizada incumbe a dos comunidades restringidas diferentes, sino también porque lo que se ha hecho ha sido convertir una oficina en vivienda, unirla a la vivienda de la casa contigua, y crear con ello una agrupación diferente que supone una modificación del título constitutivo.

Más adelante se volverá sobre la cuestión de la calificación del muro que divide los dos departamentos ubicados en portales diferentes, pero en definitiva las obras han logrado conectar dos casas de dos portales diferentes, hasta ahora independientes, con elementos comunes propios, que han pasado a quedar unidos funcionalmente, lo que, por ejemplo, permite pasar de uno a otro, puede plantear problemas de protección frente al riesgo de incendio, al comunicar sectores de incendio diferentes, e igualmente problemas técnicos de control de las instalaciones comunes de las casas, que hasta ahora estaban independizadas en la fábrica original del edificio y que ahora han quedado unidas funcionalmente a través de la planta primera.

3.2. Esta actuación se ha realizado sin la autorización de la mancomunidad, y tampoco consta la autorización de las comunidades restringidas de las casas de la DIRECCION005 y DIRECCION004, pese a que el supuesto

de hecho cae de lleno en el ámbito de aplicación del art. 10.3.b) LPH. La sentencia recurrida afirma que no consta la existencia de estas comunidades restringidas, pero lo cierto es que, independientemente de las peculiaridades de su funcionamiento o incluso de una eventual falta de actividad -pues todas las comunidades restringidas están representadas en la mancomunidad-, dichas «subcomunidades» están previstas y descritas en los estatutos y, de hecho, deben contar con algún grado de autonomía, puesto que cuentan con elementos comunes propios, que no comparten con el resto de las casas, aunque estén integradas en la mancomunidad a través de la junta directiva de la misma.

El art. 10.3.b) LPH, al tiempo de realizarse las obras, exigía una mayoría de tres quintos, nominativa y de coeficientes, para el aumento de la superficie de los pisos por agregación de otros colindantes del mismo edificio. Si esta doble mayoría era necesaria para la unión física de dos pisos o locales del mismo edificio, con mayor razón será exigible cuando la unión afecta a dos casas que, por más que formen parte de un único edificio, se configuran estatutariamente como comunidades restringidas con elementos comunes propios que no son compartidos con el resto de las casas.

3.3. Los estatutos de la mancomunidad previeron en el art. 28 un único supuesto de agrupación o división de departamentos, para el caso concreto de que se tratara de locales de negocio con accesos independientes, lo que no es de aplicación obviamente a la agrupación llevada a cabo por las demandadas, que ha consistido en unir físicamente una vivienda y una oficina -en su configuración inicial- de dos casas diferentes. El régimen de modificación, destino y explotación de los locales de negocios es, como es sabido, diferente y más flexible en el régimen de propiedad horizontal que el propio de las viviendas y oficinas situadas en altura, como sucede en este caso con los inmuebles concernidos, ubicados ambos en la primera planta de los dos portales contiguos. No hay que olvidar, además, que incluso en ese supuesto excepcionalmente previsto en los estatutos, el art. 28 requiere el cumplimiento de requisitos adicionales, que tampoco se han cumplido en este caso, como el visto bueno de la comunidad respecto del técnico redactor del proyecto y del director de las obras y la garantía de la no afectación de elementos comunes.

3.4. No estamos de acuerdo con la conclusión a la que llega la Audiencia sobre la inmunidad de los elementos comunes. Podría predicarse tal inmunidad y solo de forma muy relativa, respecto de los elementos comunes a los que se refiere el art. 3 de los estatutos (más adelante se volverá sobre la cuestión de los muros medianeros) pero en modo alguno de los elementos comunes de cada casa en la forma en la que están descritos en los arts. 5 y 8. Y no puede olvidarse que el art. 10.3.b) LPH se aplica también a las alteraciones de la fábrica del edificio, que entendemos afectada por la comunicación unilateral de dos departamentos de casas diferentes definidas con una cierta sustantividad propia dentro del único edificio en el que se integran.

3.5. El supuesto de hecho controvertido excede con mucho del ámbito normativo propio del art. 7.1 LPH, que permite al propietario de cada piso o local modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones, o servicios de aquél, en las condiciones establecidas en esa norma. El alcance de las obras y la indudable agrupación de dos elementos privativos de comunidades restringidas diferentes, con los problemas ya expuestos en el anterior apartado 3.1 configuran un conjunto de circunstancias que desbordan el marco normativo de las obras que cada propietario puede hacer en su piso o local sin necesidad de acuerdo o autorización de la comunidad.

3.6. La doctrina expuesta en la sentencia 445/2020, de 20 de julio, acerca de la exigencia del acuerdo comunitario previo a las actuaciones que formen parte del art. 10.3.b) LPH, es perfectamente extrapolable a este caso, por más que dicha resolución se ocupara de un supuesto de división de un elemento privativo y la realidad ahora enjuiciada sea justamente la contraria, esto es, la agrupación de inmuebles.

Hemos de tener en cuenta, como punto de partida, que el art. 10.3.b) LPH no impone mayorías, requisitos, ni exigencias diferentes para la agrupación y para la división de pisos y locales, sino que brinda a cualquiera de estas dos intervenciones la misma solución, sin distinguir actuaciones materiales, en el sentido de actuaciones de hecho, que seguramente son las que la norma pretende evitar, de las actuaciones jurídicas, esto es, aquellas que pretenden que la alteración física tenga su reflejo en un nuevo coeficiente de participación y en el Registro de la Propiedad.

Pues bien, en el caso de la STS 445/2020, el litigio se inició a raíz de la demanda interpuesta por una comunidad de propietarios en la que se solicitaba la declaración de ilegalidad de la división de un local comercial para convertirlo en dos viviendas de uso individualizado. Las sentencias de primera y de segunda instancia centraron el objeto de la controversia en el cambio de destino de local a vivienda y en el hecho de que tal conversión no se encontraba prohibida por los estatutos, razones por las que estimaron la demanda sólo en parte, en el sentido de condenar a la parte demandada a reponer a su estado originario las obras que afectaban al exterior del edificio. A las razones de la sentencia de primera instancia, la Audiencia añadió, en una línea muy similar a la de la resolución aquí recurrida, que no se trataba de una segregación jurídica con la constitución de nuevas fincas registrales, sino solo de una segregación física o material.

En ese caso, esta sala estimó el recurso de casación de la comunidad y acordó que, aunque no existiera prohibición estatutaria expresa de división de los elementos integrantes de la propiedad horizontal, la división realizada por la demandada convirtiendo un local en dos viviendas independientes sin acuerdo de aprobación comunitaria por una mayoría de tres quintos nominal y de coeficientes. Después de reseñar la diferencia entre el derogado art. 8 LPH y el art. 10.3.b) LPH, cita la sentencia 511/2008, de 10 de junio (por error identificada como sentencia 551/2018, de 8 de octubre), según la cual, en aplicación del antiguo art. 8, se estableció que «si la pretensión del titular es verificar una división jurídica, de tal manera que un piso o local pase a ser dos o más, con desaparición de la cuota de propiedad inicial y la asignación de otras distintas, aunque fuera con la suma de lo mismo, se necesita el acuerdo, unánime de la Junta de Propietarios, toda vez que se entiende que hay modificación del Título, y así lo dispone el art. 8 de la Ley de Propiedad Horizontal con absoluta claridad». Y pasa, a continuación, a definir el interés casacional de la interpretación del nuevo art. 10.3.b) LPH, en estos términos:

«El interés casacional de la cuestión planteada resulta claro si se tiene en cuenta que se trata de definir el alcance de la norma en orden a exigir la previa aprobación de la junta de propietarios para que se pueda llevar a cabo la división, con creación material de dos elementos donde antes únicamente existía uno, y si ello únicamente es requerido cuando se va a efectuar una modificación de cuotas y se va a proceder a la inscripción en el registro de la propiedad de los nuevos elementos».

Podrá apreciarse que ese mismo interés casacional concurre en el segundo supuesto contemplado por la norma, esto es, cuando de lo que se trata es de agrupar o agregar pisos o locales colindantes, que dan lugar realmente a un nuevo inmueble, aunque sus propietarios no pretendan, o no lo soliciten al menos inicialmente, que ello conlleve la modificación de las cuotas y la inscripción en el Registro de la Propiedad. La cuestión jurídica es, pues, similar, pues lo que en definitiva se plantea en este caso es si esta situación de agrupación física material, aunque no ha ido seguida de una pretensión de modificación de las cuotas -difícilmente asumible si tenemos en cuenta que hay dos comunidades restringidas implicadas- ni del título constitutivo, ni tampoco de un intento de trasladar la situación física al Registro de la Propiedad, puede llevarse a cabo de espaldas a la comunidad de propietarios por permitirlo el art. 7.1 LPH o si, por el contrario, precisa de un acuerdo comunitario con las mayorías exigidas en el art. 10.3.b) LPH.

La solución de la sentencia 445/2020 es clara: la división realizada por la demandada convirtiendo un local en dos viviendas independientes requería un acuerdo de aprobación comunitaria por una mayoría de tres quintos nominal y de coeficientes. Y no encontramos razones suficientes para aplicar en este caso una solución diferente. Por ello, la trascendencia que otorga la sentencia recurrida a la diferencia entre la agregación material y la agregación jurídica, que conllevaría, además de la propia agregación física, la modificación de las cuotas de participación de los elementos agregados, no es tal, ni evita en este concreto supuesto la necesaria autorización de la comunidad.

3.7. Los argumentos de la Audiencia sobre la concentración de la titularidad de los departamentos en un único dueño tampoco son convincentes, ya que a la fecha de realización de las obras y de la presentación de la demanda uno y otro departamento pertenecían a dos sociedades diferentes, y el hecho de que ambas tuvieran la misma representante legal no significa en modo alguno que los dos inmuebles compartieran una única titularidad, pues es evidente que cada sociedad poseía personalidad jurídica propia (art. 33 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y art. 6.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, LEC), y que es irrelevante, por el principio de perpetuación de la jurisdicción (art. 412 LEC) que en el curso del proceso una sociedad haya absorbido a la otra.

3.8. No compartimos tampoco la valoración jurídica de la sentencia sobre la condición de muro medianero. Ha de precisarse, en este punto, que la interpretación de los estatutos, en su aplicación a la configuración física del edificio, es una cuestión de valoración jurídica y no fáctica, por lo que puede ser revisada a través del recurso de casación. Está probado que el art. 3 de los estatutos incluye entre los elementos comunes los «muros medianeros», y también que el edificio no comparte medianería con otras edificaciones, por lo que tiene sentido interpretar dicho art. 3, como hizo el juzgado de primera instancia, en el sentido de que los muros medianeros son los que separan las cinco casas que componen el edificio, pues sirven para delimitar los elementos comunes de cada comunidad restringida a los que se refieren los arts. 4 a 8 de los estatutos: así, los pasillos y rellanos de escaleras, el portal o las conducciones particulares del edificio. Y, como ya se ha apuntado, no existen muros medianeros con otros edificios.

La justificación que da la Audiencia para sustentar la valoración jurídica opuesta (no sin dejar de reconocer las dudas que ello suscita) y descartar que los muros divisorios de las cinco casas sean algo distinto de los muros medianeros a los que se refiere el art. 3 se reduce a una suerte de doble especulación: primero, que la mención de los muros medianeros en el art. 3 no es sino una reproducción del art. 396 CC, y, segundo, que el concepto vulgar de medianería no es coincidente con el concepto jurídico, reflexión esta que le lleva a deducir

que si las paredes que separan apartamentos del mismo portal no son medianeros, tampoco tienen por qué serlo los que separan los diferentes portales, y que si los estatutos querían otorgar a las paredes divisorias de las cinco casas la condición de muros medianeros debió expresarse así de forma explícita.

Ahora bien, de un lado, el art. 3 de los estatutos no es una mera reproducción literal del art. 396 CC, pues este contiene la siguiente enumeración de elementos comunes:

«[El] suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles».

En cambio, el art. 3 de los estatutos se limita a mencionar como elementos comunes a las cinco casas:

«[...] el solar, el jardín, los cimientos, los muros de carga o estructura y los medianeros, las fachadas y su ornamentación, las conducciones generales de energía, agua, gas, desagües, atarjeas, la sala de calderas y maquinarias [...] y las instalaciones generales con destino todo ello al suministro de agua caliente y calefacción [...] y en general cuantos elementos y servicios están destinados al uso y utilidad de todos los comuneros».

Y, de otro lado, la definición estatutaria de los elementos comunes de cada portal no encaja fácilmente con la solución a la que llega la Audiencia.

3.9. Por otro lado, el que los dos departamentos mantengan sus distintos accesos y acometidas no impide que, una vez agregados, compartan también las instalaciones y servicios comunes a los que se refieren los arts. 5 y 8 de los estatutos, por lo que la supuesta independencia que mantienen los inmuebles no es realmente tal. Tiene razón la recurrente en este punto cuando afirma que el hecho de que no se haya intentado una alteración de las cuotas, precisamente porque se elude por la vía de hecho el control de la junta de propietarios, no puede volverse en contra de la mancomunidad. Esto es, las demandadas no han solicitado la alteración de las cuotas, pero ello no impide que la agregación de inmuebles sea una realidad que afecta tanto a la casa de la DIRECCION002 como a la de la DIRECCION004. Tampoco han solicitado la modificación de la descripción registral, y ello no impide que dicha descripción no coincida ya con la realidad de un único inmueble que disiente de la existencia de dos fincas registrales independientes y pertenecientes a diferentes casas.

3.10. Por último, el argumento que utiliza la sentencia recurrida sobre la permisividad de los estatutos, que en su entender no prohíben la unión física de fincas de distintos portales, tampoco nos parece correcto. El art. 28 solo permite unir locales comerciales con acceso independiente (esto es, con entradas independientes desde la vía pública) y la razón que subyace a esta excepción, a la que ya nos hemos referido y que damos aquí por reproducida, no es extrapolable a la agregación material, por la vía de hecho, de lo que en origen era una oficina y de una vivienda, que ni son locales comerciales ni tienen acceso independiente desde la calle.

4.- Por todo ello, estimamos el recurso de casación, asumimos la instancia y confirmamos la sentencia de primera instancia por sus propios fundamentos, a los que añadimos los argumentos explicados en esta resolución.

QUINTO.- Costas y depósito

1.- De acuerdo con lo previsto en el art. 398 en relación con el 394, ambos de la LEC, las costas del recurso de apelación, que debió ser desestimado, deben serle impuestas a la parte demandada.

2.- La estimación del recurso de casación justifica que no hagamos imposición de las costas causadas por dicho recurso.

3.- Procede acordar también la pérdida del depósito constituido por las demandadas para la interposición del recurso de apelación, y la devolución del depósito que acompañó al recurso de casación, todo ello de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartados 8 y 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

FALLO



Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

1.º-Estimar el recurso de casación interpuesto por la mancomunidad de propietarios de la DIRECCION000 contra la sentencia 325/2020, de 23 de octubre, dictada por la Sección Decimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación 369/2020.

2.º-Casar la expresada sentencia, y, en funciones de instancia, desestimar el recurso de apelación interpuesto por Cidaba S.L. y Consultas y Análisis 2AC Gestión de Servicios S.L. contra la sentencia 39/2020, de 3 de febrero, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 40 de Madrid en el juicio ordinario 495/2018, que confirmamos íntegramente, con imposición a las demandadas apelantes de las costas de la segunda instancia.

3.º-No imponer las costas del recurso de casación.

4.º-Acordar la pérdida del depósito constituido para la interposición del recurso de apelación y devolver a la mancomunidad recurrente el depósito constituido para interponer el recurso de casación.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.